

Terra urbana e a constituinte

ERMÍNIA MARICATO

É sempre interessante ver um deputado constituinte emitir publicamente sua opinião sobre um tema tão importante quanto a questão urbana na Constituinte (Folha, 20/8/87). A importância aumenta quando se sabe que o deputado Luiz Roberto Ponte é presidente da CBIB — Câmara Brasileira da Indústria da Construção, influente entidade empresarial.

Quem esperava, entretanto, ver o representante do setor produtivo do capital imobiliário combater a especulação fundiária urbana decepcionou-se. Ao contrário de combatê-la, o constituinte ataca a emenda popular de Reforma Urbana (assinada por aproximadamente 150.000 eleitores) e faz a defesa dos que especulam com a terra urbana.

A terra não é o problema, afirma o constituinte, pois representa apenas 5% “dos recursos necessários para construir uma habitação digna”.

É verdade que em diversos orçamentos de conjuntos habitacionais, de promoção pública, a terra teve esse peso no orçamento. É um dos fracassos da política do ex-BNH: construir conjuntos habitacionais praticamente “fora” das cidades, na busca de terras mais baratas. E ali, onde a terra é desurbanizada, o custo de construção é em compensação, muito mais alto, pois deve-se implantar toda a infraestrutura necessária. Lucram as construtoras, lucram os proprietários das terras vazias no entorno do conjunto. Perdem os usuários, os moradores da cidade e todos os contribuintes. Foi devido, em parte, aos problemas que o BNH teve com a localização de seus conjuntos, que o então ministro do Interior Mário Andreazza enviou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei 775/83 (do desenvolvimento urbano), contendo uma série de instrumentos de regulamentação do uso do solo, que hoje constam da emenda popular de Reforma Urbana.

O sr. Ponte lamenta que “muitos milhões de nossos irmãos ainda sofrem o aviltamento de morar em favelas e mocambos” ou passem “enorme tempo desperdiçado” nos transportes. Mas ele parece não se dar conta de quanto a prática de

retenção especulativa da terra contribui para essa situação.

O estocamento de terras contribui, não apenas para aumentar seu preço no mercado (que nas promoções privadas está muito, mas muito acima de 5%), mas é a causa principal da grande extensão das viagens moradia/trabalho. Os moradores da periferia desurbanizada que o digam.

Ao invés de procurar um caminho que elimine os lucros especulativos na produção do espaço urbano para racionalizá-lo e barateá-lo, e até favorecer o capital produtivo — que, aliás, ele representa — o sr. Ponte prefere repetir a cantilena de reivindicar mais recursos e subsídios. Não que a dramaticidade da questão urbana não os exija, porém é preciso saber precisamente a quem eles irão beneficiar e como se dará sua aplicação.

O artigo termina com o registro de três condições para o adequado desenvolvimento das cidades. Contritórias à argumentação anterior, as três condições exigem do Poder Público um grande controle sobre o uso do solo. Ele fala inclusive em “desapropriar áreas necessárias” para a habitação das populações carentes. Como constituinte, o sr. Luiz Ponte deve (ou deveria) saber que a atual constituição reza que as desapropriações devem se fazer à vista e pelo justo valor do mercado (o que, na verdade, só é feito quando o proprietário tem poder), inviabilizando, pelo alto custo da terra, as políticas habitacionais para baixa renda.

A proposta da emenda popular de Reforma Urbana visa, justamente facilitar a desapropriação (de grandes áreas ociosas) além de exigir a regularização fundiária, já que, sob esse aspecto, nossas cidades constituem um verdadeiro caos.

É pena que questões tão fundamentais à sociedade brasileira sejam tratadas de forma tão superficial. A opinião pública merece, pelo menos, argumentação mais consistente.

ERMÍNIA MARICATO, 40, arquiteta, é professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) do USP, e diretora do Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo.

FOLHA DE SÃO PAULO

27 AGO 1987

AMC
PAM